

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 7.3	am 22.07.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 8.8	am 29.07.2025

TOP:**Erschließung des Baugebiets „Nadelhof“ - Beratung und Beschlussfassung über eine Leerrohrverlegung im Wohnhof****Sachverhalt:**

Die Erschließungsarbeiten für den Bereich „Wohnhof“ im Baugebiet „Nadelhof“ in Stegen-Oberbirken haben begonnen und sollen bis Ende September 2025 abgeschlossen sein. Die elf Bauplätze innerhalb des „Wohnhofs“ sind bereits zugeteilt. Der Abschluss der Kaufverträge steht bevor.

Da eine rechtssichere Regelung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsthemen im Bebauungsplan nur begrenzt möglich ist, hat der Gemeinderat im Dezember 2022 beschlossen, diese Themen größtenteils außerhalb des Bebauungsplans zu regeln. Sie sollen im Rahmen der Vermarktung in den jeweiligen Kaufverträgen privatrechtlich festgelegt werden.

Der vom Gemeinderat beschlossene Kaufvertragsentwurf sieht unter anderem vor, die Käufer dazu zu verpflichten, passive Ladeinfrastruktur im Hinblick auf Elektromobilität bereitzustellen. Folgende Formulierung wurde mit dem Notariat abgestimmt, um diese Verpflichtung zu fixieren:

“...das Gebäude muss dergestalt mit einem elektrischen Anschluss mit einer Leistung von mind. 11 kW und entsprechenden Leerrohren ausgestattet sein, dass später ohne wesentliche bauliche Veränderungen am Gebäude die Installation einer Ladesäule oder einer Wallbox möglich ist.”

Da die PKW-Stellplätze im „Wohnhof“ nicht direkt vor den Häusern liegen, müssen für die Umsetzung dieser Verpflichtung Leerrohre unter dem gemeinschaftlichen Privatweg verlegt werden. Gemäß dem Konzept des „Wohnhofs“ und der aktuellen Beschlusslage müssen die zukünftigen Wohnhofs Eigentümer die Planung und Verlegung der Leerrohre beauftragen und bezahlen.

Die zukünftigen Wohnhofs Eigentümer wünschen sich, dass die Verlegung der Leerrohre im Zuge der Erschließungsarbeiten vorgenommen wird. Dies ist technisch und wirtschaftlich sinnvoll. Andernfalls müsste der frisch gepflasterte Privatweg für die Leerrohrverlegung wieder aufgemacht werden.

Für die zukünftigen Wohnhofs Eigentümer war es aus verschiedenen Gründen schwierig, die Planung zu beauftragen. Zunächst sah es so aus, als könnte ein Gemeinderat als koordinierender Interessenvertreter fungieren, dieser zog jedoch sein Angebot wieder zurück. Ein gemeinschaftliches Handeln der potentiellen Eigentümer ist nicht absehbar, deshalb haben sie um Unterstützung durch die Gemeindeverwaltung bzw. den Erschließungsträger gebeten.

Die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger badenovaKONZEPT möge die Planung der Leerrohre über das Ingenieurbüro Keller beauftragen und anschließend die Arbeiten vergeben. Die Planungs- und Baukosten nach der vorliegenden Grobkostenschätzung betragen ca. 19.000,00 € brutto.

Die Gemeindeverwaltung versteht den Wunsch der Wohnhofinteressenten und möchte deshalb versuchen zu helfen, wobei das Wohnhofkonzept und die aktuelle Beschlusslage insoweit umgesetzt werden sollen, dass die Gemeinde/badenovaKONZEPT die Planung und Ausführung der Leerrohrverlegung durchführt und die Kosten hierfür von den Wohnhofinteressenten übernommen werden. Um dies sicherzustellen, sind die Wohnhofinteressenten informiert worden, dass sie bis zum 25.07.25 ihren Anteil (1/11) sämtlicher Planungs- und Baukosten für die Leerrohrverlegung im Wohnhof auf das Konto vom Erschließungsträger badenovaKONZEPT zu überweisen. In der Sitzung wird die Verwaltung über den aktuellen Sachstand hierzu berichten.

Falls kein gleichlautender Beschluss gefasst wird, müssen die zukünftigen Wohnhofeigentümer die Planung und Verlegung der Leerrohre nach Beendigung der Erschließungsarbeiten selbst übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

Die Gemeinde bzw. der beauftragte Erschließungsträger badenovaKONZEPT koordiniert und beauftragt die Planung und Verlegung der Leerrohre für den Bereich „Wohnhof“ im Baugebiet „Nadelhof“ in Stegen-Oberbirken im Zuge der laufenden Erschließungsarbeiten. Mit der Planung wird das Ingenieurbüro Keller beauftragt.

Die Kosten hierfür werden von den künftigen Eigentümern zu je 1/11 getragen. Hierfür wird von den potenziellen Eigentümern bis zum 25.07.2025 der jeweilige Anteil für sämtliche Planungs- und Baukosten für die Leerrohrverlegung auf das Konto des Erschließungsträgers badenovaKONZEPT eingezahlt.